

正 本



檔 號：

保存年限：

誠美樸真社區管理委員會 函

地址：台南市中西區五妃街6號(代表號)

電話：(06)214-1717

受文者：銘正保全股份有限公司

發文日期：中華民國110年10月26日

發文字號：誠美樸真管函字第1101026002號

速別：最速件

密等及解密條件或保存：普通

主旨：本會暫緩支付貴公司10月份之保全服務費用125,528元整，請查照。

說明：

- 一、 依本會2021年10月24日之臨時管理委員會議決議辦理。(附件1)
- 二、 本社區之軟水機由於貴公司派駐人員操作不當，使天然鹽外溢導致支架鏽蝕以及牆壁毀損。貴公司之後對支架的修復任意而行(未事先知會管理委員會取得同意)、修復品質粗糙(直接塗抹油漆在鏽斑上)，而對於壁面損壞之事完全沒有回應，令人十分遺憾。
- 三、 目前社區財產清點仍有不明之處(例如存放於行政管理室之鋁梯非原物、減壓閥遺失等)，仍需進一步確認。
- 四、 為維護社區權益，因此將暫緩支付10月份之服務費用125,528元整，待釐清相關權責並確認修復完畢或賠償後再行支付。

正本：銘正保全股份有限公司(台南市東區中華東路二段226巷27弄68號)

副本：本會留存

主任委員 楊靜利

正 本

檔 號：

保存年限：

誠美樸真社區管理委員會 函



地址：台南市中西區五妃街6號(代表號)

電話：(06)214-1717

受文者：銘正公寓大廈管理維護有限公司

發文日期：中華民國110年10月26日

發文字號：誠美樸真管函字第1101026001號

速別：最速件

密等及解密條件或保存：普通

主旨：本會暫緩支付貴公司10月份之管理服務費用92,000元整，請查照。

說明：

- 一、依本會2021年10月24日之臨時管理委員會決議辦理。(如附件)
- 二、本社區之軟水機由於貴公司派駐人員操作不當，使天然鹽外溢導致支架鏽蝕以及牆壁毀損。貴公司之後對支架的修復任意而行(未事先知會管理委員會取得同意)、修復品質粗糙(直接塗抹油漆在鏽斑上)，而對於壁面損壞之事完全沒有回應，令人十分遺憾。
- 三、目前社區財產清點仍有不明之處(例如存放於行政管理室之鋁梯非原物、減壓閥遺失等)，仍需進一步確認。
- 四、為維護社區權益，因此將暫緩支付10月份之服務費用92,000元整，待釐清相關權責並確認修復完畢或賠償後再行支付。

正本：銘正公寓大廈管理維護有限公司(台南市東區中華東路二段226巷27弄68號)

副本：本會留存

主任委員 楊靜利

附件

誠美樸真第三屆管理委員會
第二次管理委員會會議（臨時會議）簽到表

日期：2021 年 10 月 24 日

職稱	姓名	簽到	備註
主任委員	楊靜利	楊靜利	
副主任委員	林佩蓁	林佩蓁	
監察委員	李詠青	李詠青	
財務委員	楊周純	請假	
總務委員	陳詩斌	陳詩斌	

列席：無

誠美樸真第三屆管理委員會 第二次管理委員會會議（臨時會議）

時間：2021 年 10 月 24 日，10:30-12:00

出席：李詠青、林佩蓁、陳詩斌、楊靜利

請假：楊周純

一、主席報告：

本社區之軟水機由於管理中心操作不當，使得天然鹽外溢導致支架鏽蝕以及牆壁毀損。經與銘正反應之後，其對支架之處理敷衍了事，對於牆壁透鹽滲水不聞不問。由於此事影響社區權益甚大，因此依本社區規約第十四條第三款規定召開臨時管理委員會會議，討論後續處理方式。【下略】

二、提案討論：

第一案：軟水機操作不當造成之損害如何對銘正求償

- 說明：1、軟水機須隨時注意補充天然鹽，但銘正管理員操作不當讓天然鹽於軟水機四週散溢（圖 1），不僅造成軟水機支架鏽蝕，更造成軟水機房下方與 34 號停車位之間的牆面透鹽損毀。
- 2、34 號停車位旁之牆面滲水已久，原不知是天然鹽侵蝕所致，誠美公司於 9 月 16 日修補完後，不久油漆又開始剝落（圖 2）。
- 3、9 月 19 日，銘正物業管理公司來社區進行簡報爭取明年繼續為本社區服務，黃泰欽顧問表示若是管理中心的責任，會負責修復支架腐蝕的部分。
- 4、10 月 1 日，管理中心在未知會管理委員會的情況下，自行以上漆「覆蓋」支架上的鏽蝕當作「修復」。（圖 3）
- 5、10 月 2 日管委會從管理中心的工作日誌得知軟水機支架「被修復」而前往視察，發現 34 號停車位旁之牆面剝落乃因隔牆的軟水機房之牆面受鹽分腐蝕所致。（圖 4）

- 5、**10月5日起**，陳總委不斷地請邵經理詢問銘正上級主管，有關本社區損壞之後續處理方式，但遲未收到回覆。**10月23日**再次提醒請其積極詢問。
- 6、由於銘正之修復動作任意而行（未事先知會管理委員會取得同意），修復品質粗糙不勘（直接塗抹油漆在鏽斑上），對於壁面損壞之事完全沒有回應，為維護社區權益，宜有更積極的求償方式。

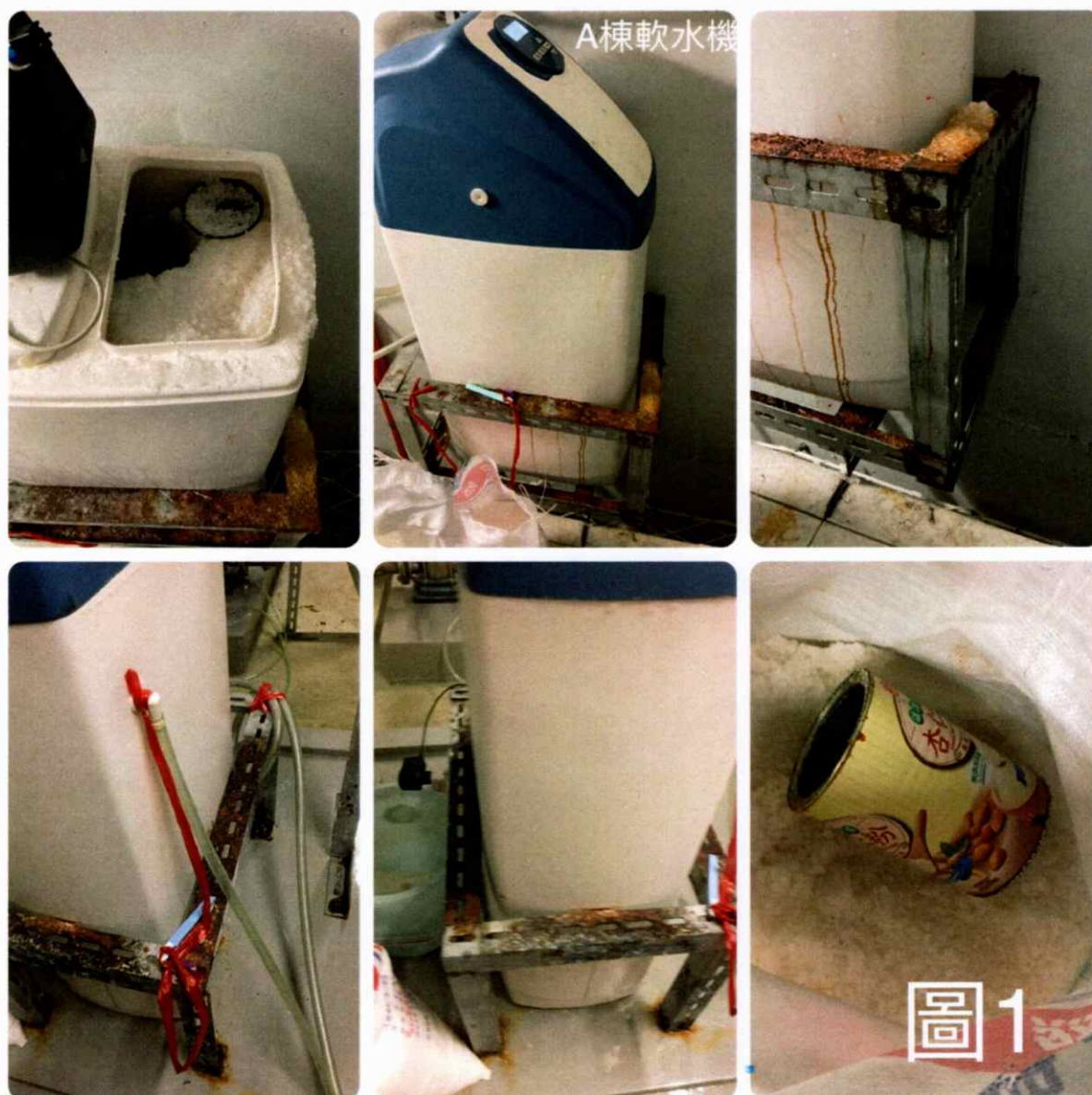






圖3：管理中心未知會管委會即
自行「修復」支架後之樣態

圖4：軟水機房下方之牆面遭腐蝕
狀況（牆的另一面即34號車位）



水箱室上方為軟水機。天然鹽
沿著水箱落到地面，腐蝕水箱
的鍍鋅鐵架以及地上牆面。

決議：1、請廠商報價以下費用：(1) 軟水機支架重置費用、(2) 軟水機房與 34 號停車位之間的牆面修復。

- 2、請管理中心發函給銘正物業管理公司及銘正保全公司，表示由於軟水機週邊的損壞責任未明，將暫緩支付 10 月份之管理服務費用 92,000 元整與保全服務費 125,528 元整，待釐清相關權責並確認賠償事宜後再行支付。

第二案：略

三、臨時動議：

第一案：鋁梯非本社區原物以及減壓閥遺失之後續處理

說明：1、本社區原放在行政管理室之鋁梯為 2019 年新購，非目前的舊鋁梯。

- 2、減壓閥原放於行政管理室之冰箱旁的層架下方，目前不見蹤影。

決議：1、請管理中心發函給銘正物業管理公司及銘正保全公司，表示由於鋁梯非原物與減壓閥遺失責任未明，將暫緩支付 10 月份之管理服務費 92,000 元整與保全服務費 125,528 元整，待釐清相關權責並確認賠償事宜後再行支付。

- 2、由於可能新發現遺失物品，函文內容除了明列鋁梯與減壓閥外，另加「及其他遺失財產」等文字。

四、散會

五、主席簽名： 楊靜利